

Kotra land úr Syðri-Varðgjá, landnr. 226737

Eyjafjarðarsveit

FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG Á HLUTA AF ÍBÚÐAR-SVÆÐI ÍB12

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 2. MGR. 40. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

Forsendur

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 er gert ráð fyrir átta misstórum íbúðarsvæðum (ÍB12) samtals 18,1 ha að stærð í landi Syðri-Varðgjár. Stærsta svæðið er ofan Veigastaðavegar nr. 828, 13,5 ha, en hluti þess um 1,2 ha er nú skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu með breytingu á aðalskipulaginu frá 2014. Við heildar endurskoðun á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem nú er á lokastigi er ekki gerð breyting á umræddu íbúðarsvæði.



Úrklippa úr aðalskipulagi 2018-2030

Skipulagsleg staða og staðhættir

Á fyrri hluta árs 2018 var jörðinni S-Varðgjá skipt og fékk syðri hluti hennar nafnið Kotra, landnr. 226737 og það íbúðarsvæði sem getið er hér að framan er allt innan jarðarinnar Kotru. Svæðið sem er að mestu gömul tún liggur eins og áður er getið ofan Veigastaðavegar nr. 828 og að sunnan að landamerkjum Eyrarlands, að norðan að læk sem eru mörk Kotru við S-Varðgjá og að austan að túnjöðrum svo langt sem þau ná upp í hlíðina. Þar skammt fyrir ofan hefur verið afmarkað 28 ha svæði til skógræktar og gerður hefur verið samningur við Skógræktina um það. Þetta íbúðarsvæði skiptist í ytri og syðri hluta af djúpum lækjarfarvegi og eru áform eigenda í fyrsta áfanga, að láta skipuleggja stórar lóðir (3800-7400 fm) fyrir sex einbýlishús á efri hluta syðra svæðisins. Landhalli er nokkuð mikill á þessu svæði og innan skipulagssvæðis þessa

1. áfanga er um 30 m hæðarmunur frá vestri til austurs. Ekki er til deiliskipulag af þessum hluta jarðarinnar.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Fornminjar

Innan skipulagssvæðisins er ekki vitað um skráðar fornminjar samkvæmt, Forleifaskráning í Eyfirði IX: Fornleifar í Eyjafjarðarsveit norðan Hrafnagils og Þverár, Orri Vésteinsson og Adolf Friðriksson 1994.

Aðkoma

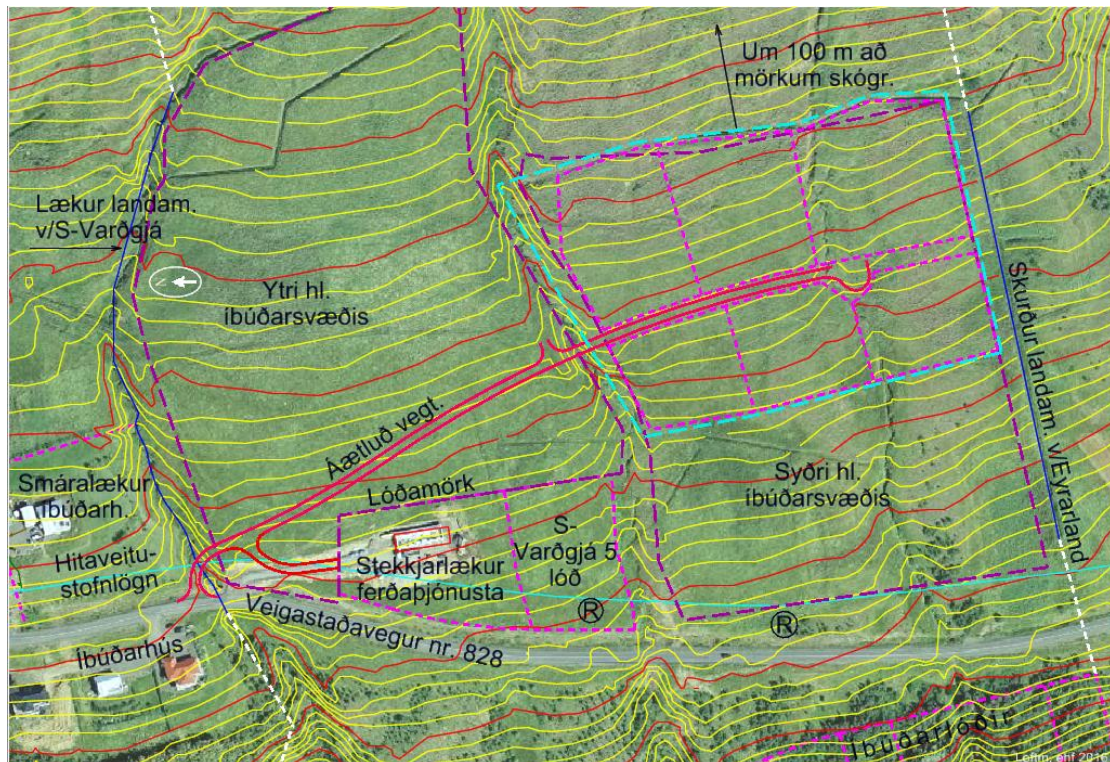
Aðkoma verður af Veigastaðavegi nr. 828 sem tengist að sunnan Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829 og einnig þjóðvegi nr. 1 að norðan. Núverandi aðkoma að verslunar og þjónustusvæðinu átti einnig að vera aðkoma að íbúðarsvæðinu, en vegna mikils landhalla var ekki hægt að ná ásættanlegum veghalla nema með mikilli skeringu og jafnvel skerðingu á núverandi lóð ferðaþjónustunnar. Gert er því ráð fyrir nýrri vegtengingu í samráði við Vegagerðina af vegi nr. 828, norðan við lækinn sem er mörk svæðisins, en þá um leið farið yfir suðvesturhorn lóðar Smáralækjar.

Byggingar

Á hverri lóð verður heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu og má gera ráð fyrir að öll húsin verði á tveimur hæðum að hluta eða öllu leiti vegna nokkuð mikils landhalla.

Veitur

Svæðið mun tengjast svokallaðri Kaupangsveitu sem er vatnsveitukerfi í ysta hluta Eyjafjarðarsveitar að austanverðu, hitaveitu Norðurorku sem liggur gegnum svæðið og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Fráveita fyrir 1. áfanga mun (líklega) tengjast rotþró sem staðsett yrði neðan syðra íbúðarsvæðisins ofan vegar nr. 828 og skal frágangur hennar unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðulands eysta.



Afstöðumynd af svæðinu

Skipulagsferli

Áætlaður tímarammi:

- 11. febr. 2019. Skipulagslýsing tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar.
- 1. febr.– 28. febr 2019. Unnið að tillögu að deiliskipulagi.
- 11.-20. mars 2019 Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar, kynnt íbúum og hagsmunaaðilum og eftir það afgreidd af sveitarstjórn þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
- 25. mars – 10. maí 2019 Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- 15 - 30. maí. 2019. Tillaga að deiliskipulagi afgreidd af sveitarstjórn.
- 10 - 20. júní. 2019 Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun. Að því loknu öðlast deiliskipulagið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið mun samanstanda af eftirtöldum gögnum:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000, ásamt greinargerð.

Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna fráveitu og neysluvatns.
- Minjastofnun Íslands
Vegna fornminja ef þær er að finna innan svæðisins.
- Vegagerðina
Vegna tengingar við þjóðveg.
- Landsnet
Vegna háspennulínu ofan við svæðið.
- Rarik
Vegna rafstrengja á svæðinu.
- Norðurorku
Vegna hitaveitulagnar sem liggur um svæðið.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og vera aðgengileg á heimasíðu þess.

8. febr. 2019